

Asia: VN/36659/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän välimietintö - Hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (osakehuoneiston hallintaanotto, tiedoksiannot)

Lausunnonantajan lausunto

1. Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta:

Esitykset ovat kannatettavia – muussa tilanteessa asunto-osakeyhtiön puuttumiskeinot yhtiön ongelmatilanteeseen voisivat estyä täysin. Keskeisesti tämä koskee tilanteita, joissa vastikkeen maksuvelvollisuus laiminlyödään.

2. Kommentitne esityksen yleisperusteluista (Asian tausta ja valmistelu, Nykytila, Nykytilan arviointi, Tavoitteet, Ehdotukset ja niiden vaikutukset, Muut toteuttamismvaihtoehdot, Voimaantulo, Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys):

Esityksen nykytilaa käsittelevässä osassa ei konkretisoida, mitä valtioita ja oikeusjärjestelmiä esityksessä kuvatut ongelmat konkreettisesti koskevat. Tämän toteaminen voisi nopeuttaa käytännön toimijan työtä.

Euroopan mantereella Liechtensteinin valtio edellyttää diplomaattitien käyttämistä ja siinä menettelyssä ns. Apostille- käännösvaatimusten tarkkaa täyttämistä. Näiden muotomääräysten täyttämisen jälkeen ilmoitus voi lopulta olla se, että tiedoksiannon vastaanottajaa ei tavoiteta, vaikka tällä postiosoite maassa onkin. Kuvatun kaltainen tilanne voi toistua useissa eri tiedoksiannoissa samalle vastaanottajalle eri jutuissa, erilaisina kombinaatioina, joista kukin vie kuukausia aikaa. Jatkovalmistelussa tulisi harkita sitä, voitaisiinko esimerkiksi haastemiesten päiväkirjajärjestelmää käyttää tiedoksiantotietojen koordinointiin ja lähteä siitä, että kirjatut tiedot olisivat ainakin samassa käräjäoikeudessa tiedossa olevia lähtökohtia (notorinen tieto). Siis: jos viranomais tietä käyttäen on saatu perusteltu vastaus, jonka mukaan tiedoksianto ei tietyille asianosaistaholle onnistu, tämä tieto olisi jatkossa tiedoksianto koskevia ratkaisuja tehtäessä lähtökohtana. Kysymys on siitä, onko epäonnistuvia yrityksiä toistettava juttukohtaisesti.

3 a) Arvionne hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksiantotapaa koskevasta ehdotuksesta (AYOL 8 luvun 3 §):

Kannatan

3 b) Perustelut/kommentit (ml. huomiot ehdotuksen säännöskohtaisista perusteluista):

Esitystä voisi sanoittaa selvemmin, jos tarkoituksena on menettelyn osalta se, että ASOy:n tulee ensin kääntyä tiedoksiantotehtävässä haastemiehen puoleen, haastemiehen tulee todeta tiedoksiannon mahdottomuus ja antaa estetodistus, ja tämän jälkeen yhtiö voi pyytää virallista lehteä julkaisemaan kuulutuksena varoituksen osakkaalle. Esitysluonnoksessa on s. 15 viitattu haastemiehen antavan estetodistuksen, josta ilmeni asianmukaiset perustelut tiedoksiannon käymisestä mahdottomaksi.

4 a) Arvionne hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräaika koskevasta ehdotuksesta (AOYL 8 luvun 4 §):

Kannatan

4 b) Perustelut/kommentit (ml. huomiot ehdotuksen säännöskohtaisista perusteluista):

Tiedoksiantoon kokemusperäisesti kuluva aika ulkomaan tiedoksiannoissa on kuukausia. Valitettavasti tämä koskee myös EU:n jäsenvaltioita sekä pohjoismaitakin.

5 a) Arvionne haasteen tiedoksiantoa hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä koskevasta ehdotuksesta (AOYL 8 luvun 5 §):

Kannatan

5 b) Perustelut/kommentit (ml. huomiot ehdotuksen säännöskohtaisista perusteluista):

Perusteluissa todetaan, että menettelyä ei sovelleta EU-alueella (tiedoksiantoasetus on sitovaa oikeutta) eikä pohjoismaiden välillä.

6. Muut kommentit:

Esityksessä on sivulla 13 ja 20-21 pohdittu tietosuojaan liittyviä kysymyksiä. Kuulutustiedoksiantoa on oikeusvaltion asettamista vaatimuksista voitava käyttää ja kuulutuksesta on ilmettävä hallintaan oton peruste. On väistämätöntä, että kuulutuksesta voi ilmetä välillisesti tietoa yhtiön osakkaan taloudellisista vaikeuksista, mutta tämä on muiden osakkaiden ja yhtiön edun toteuttamiseksi välttämätöntä.

Siirtymäsäännös: Ehdotetaan noudatettavaksi heti. Kysymys on menettelyä koskevista säännöksistä, joskaan ei varsinaisesti prosessioikeudellisista säännöksistä. Asiassa ei liene estettä säätää tiedoksiantosäännöksiä sovellettavaksi välittömästi. Jos säännöksiä joudutaan soveltamaan, asian taustana on tiedoksiannon vastaanottajan oma menettely, joka aiheuttaa haittaa asunto-osakeyhtiölle ja sen muille osakkaille.

Turtiainen Kari
Oulun käräjäoikeus - Lausunnon on valmistellut kärjätuomari Timo
Mäkeläinen